

Inhalt

1	Bankazubis werden fit für das Banking der Zukunft	13
2	Einleitung	15
3	Gesamtkostenermittlung	16
3.1	Objektkosten	16
3.2	Erwerbskosten	17
4	Eigenmittel und Ermittlung des Finanzierungsbedarfs	19
5	Wertermittlung	22
5.1	Wertbegriffe	22
5.2	Wertermittlungsverfahren	23
6	Objektunterlagen	26
7	Voraussetzungen der Kreditvergabe	27
7.1	Kreditfähigkeit	27
7.2	Kreditwürdigkeit	28
8	Darlehensarten	32
8.1	Tilgungs- oder Abzahlungsdarlehen	32
8.2	Annuitätendarlehen	32
8.3	Endfälliges Darlehen (Tilgungsaussetzungsdarlehen, Festdarlehen, Zinszahlungsdarlehen)	33
8.4	Bauspardarlehen	34
9	Darlehensvertrag gemäß §§ 488 ff. BGB	35
9.1	Rechtsgrundlagen	35
9.2	Kündigung eines Darlehens	35
10	Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag gemäß §§ 491 ff. BGB	37
10.1	Anwendungsbereich	37
10.2	Vorvertragliche Informationen	38
10.3	Formvorschriften für den Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag ..	39
10.4	Widerrufsrecht	40
10.5	Kündigung eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrages	40

11	Finanzierungsobjekt	41
12	Kaufvertrag und Auflassung	43
13	Grundbuch	44
13.1	Einteilung und Verfahren	44
13.2	Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	46
13.3	Einsichtnahme in das Grundbuch	46
13.4	Eintragungsvoraussetzungen	46
13.5	Übertragung und Belastung von Grundstücken und Grundstücksrechten	47
13.6	Rangverhältnis unter mehreren Grundstücksbelastungen	47
13.7	Rechte in Abteilung II	49
14	Besicherung	51
14.1	Systematische Einteilung	51
14.2	Sicherungsvertrag und Zweckerklärung	51
14.3	Grundpfandrechte	52
15	Vertiefungsfragen	58

Inhalt

1	Bankazubis werden fit für das Banking der Zukunft	69
2	Abgrenzung	71
3	Begriffe	72
3.1	Abwendungsauskunft	72
3.2	AGB-Banken/Sparkassen	72
3.3	Bankgeheimnis	72
3.4	Bußgeldbewehrt	73
3.5	Federführende Aufsichtsbehörde	73
3.6	Geschäftskunden	73
3.7	Inneres Bankgeheimnis	73
3.8	Konsortialkredite	73
3.9	Legitimieren	73
3.10	Marktortprinzip	74
3.11	One-Stop-Shop	74
3.12	Präventivverbot mit Erlaubnisvorbehalt	74
3.13	Privatkunden	74
3.14	SCHUFA	74
4	Bankgeheimnis	75
4.1	Rechtsgrundlagen	75
4.2	Abgrenzung zum Bundesdatenschutzgesetz	76
4.3	Reichweite des Bankgeheimnisses	76
4.4	Verletzung des Bankgeheimnisses	77
4.5	Durchbrechung des Bankgeheimnisses	77
4.5.1	Strafverfahren	77
4.5.2	Ermittlungsverfahren in Bußgeldsachen	79
4.5.3	Zu Unrecht gezahlte Renten	79
4.5.4	Nachrichtendienste	80
4.5.5	Automatisierter Abruf von Kontoinformationen	80
4.5.6	Weitere Durchbrechungen des Bankgeheimnisses	80
5	Bankauskünfte	81
5.1	Geschäftskunden und Privatkunden	81
5.1.1	Geschäftskunden	81
5.1.2	Privatkunden	81
5.2	Anforderungen an den Inhalt der Bankauskunft	82
5.2.1	Wahrheitsgemäß und vollständig	82
5.2.2	Schemaauskünfte	83

5.2.3	Richtigkeit	83
5.2.4	Zutreffender Gesamteindruck	83
5.2.5	Sorgfältig auswerten	84
5.2.6	Tatsächlicher gegenwärtiger Erkenntnisstand	84
5.3	Berichtigungspflicht	84
5.4	Bank-an-Bank-Auskunft	85
5.4.1	Kommuniqué über das Bankauskunftsverfahren	89
6	Datenschutz	91
6.1	Grundlagen	91
6.1.1	Recht auf informationelle Selbstbestimmung	92
6.1.2	DS-GVO und BDSG	92
6.2	DS-GVO-Terminologie	92
6.2.1	Personenbezogene Daten	92
6.2.2	Besondere Kategorien personenbezogener Daten	93
6.2.3	Verarbeitung	94
6.2.4	Profiling	94
6.2.5	Pseudonymisierung	95
6.2.6	Verantwortlicher	95
6.2.7	Auftragsverarbeiter	95
6.2.8	Empfänger	96
6.2.9	Dritter	96
6.2.10	Einwilligung	97
6.3	Räumlicher Geltungsbereich	97
6.4	Grundsätze der Datenverarbeitung	97
6.4.1	Grundsatz von Treu und Glauben	97
6.4.2	Grundsatz der Zweckbindung	98
6.4.3	Grundsatz der Datenminimierung	98
6.4.4	Grundsatz der Datenrichtigkeit	98
6.4.5	Grundsatz der zeitlichen Begrenzung der Speicherung	98
6.4.6	Grundsatz der Integrität und Vertraulichkeit	99
6.5	Präventivverbot mit Erlaubnisvorbehalt	99
6.5.1	Einwilligung	100
6.5.2	Erforderlichkeit zur Durchführung eines Vertrages oder dessen Anbahnung	101
6.5.3	Andere Rechtspflichten	101
6.5.4	Interessenabwägung	101
6.6	Informationspflichten	102
6.7	Rechte der betroffenen Person	104
6.7.1	Recht auf Auskunft	104
6.7.2	Anspruch auf Berichtigung	105
6.7.3	Recht auf Mitteilung	105
6.7.4	Recht auf Widerspruch	105
6.7.5	Recht auf Datenportabilität	106
6.8	Pflichten des Verantwortlichen	106
6.8.1	Benennung eines Datenschutzbeauftragten	106

6.8.2	Dokumentationspflichten	108
6.8.3	Datenschutz-Folgenabschätzung	109
6.8.4	Datensicherheit	110
6.8.5	Datenschutz „by design and default“	110
6.8.6	Informationspflicht bei „Datenschutzpannen“	111
6.9	Besondere Verarbeitungssituationen	111
6.9.1	Beschäftigtendatenschutz	112
6.9.2	Datenschutz im Homeoffice und beim mobilen Arbeiten	115
6.9.3	Videoüberwachung	119
6.9.4	Auftragsverarbeitung	121
6.9.5	Durchführung von Scoring-Verfahren	121
6.9.6	Automatisierte Einzelentscheidung einschließlich Profiling	122
6.9.7	Datenübermittlung in Drittstaaten	124
6.10	Datenschutzaufsicht	125
6.10.1	Zielsetzungen und Institutionen	125
6.10.2	Aufgabenfelder	126
6.10.3	Befugnisse	127
6.10.4	One-Stop-Shop	128
6.11	Sanktionen	128
6.12	Praxistipps zum Datenschutz	129
6.13	Datenschutz konkret am Arbeitsplatz	130
7	SCHUFA	132
7.1	Vertragspartner	132
7.2	Anteilseignerstruktur	132
7.3	Aufgabe	133
7.4	Datenbestand	133
7.5	Unterschiede zwischen Bankauskünften und SCHUFA-Meldungen	134
7.6	SCHUFA-Verfahren	134
7.6.1	Kreditinstitute: A-Verträge	135
7.6.2	Online-Shops: B-Verträge	136
7.6.3	Grundpfandrechtlich gesicherte Kredite	136
7.6.4	Daten von Kreditinstituten	136
7.6.5	Daten aus öffentlichen Verzeichnissen	136
7.6.6	Was die SCHUFA nicht erfasst	137
7.6.7	SCHUFA-Klausel	137
7.6.8	SCHUFA-Hinweis	137
7.6.9	SCHUFA-Informationsblatt	138
7.6.10	Entfall der Unterschrift und Befreiung vom Bankgeheimnis	138
7.6.11	Einbindung des SCHUFA-Hinweises	138
7.6.12	Einbindung des SCHUFA-Informationsblattes	139
7.7	SCHUFA-Score-Verfahren	140
7.8	Ansprüche des Betroffenen	140
7.9	SCHUFA-Hinweis und SCHUFA-Information	141
7.9.1	SCHUFA-Hinweis für Kreditinstitute	141
8	Nutzen Sie das Fachwissen von anderen	149

8.1	Fachbücher	149
8.2	Fachzeitschriften	149
8.3	Online-Modul „Bank-Ausbildung“	149
9	Fachfragen	150
9	Lösungshinweise	151

Inhalt

So arbeiten Sie mit Zahlen – Daten – Fakten	160
9 Baufinanzierungen vorbereiten und bearbeiten	162
9.1 Baufinanzierung und Tilgung	163
9.1.1 Genossenschaftsbanken gewinnen Marktanteile bei	163
Baufinanzierungen	163
9.1.2 Geschäft mit Baufinanzierungen wächst	165
9.1.3 Baufi-Neugeschäft überschreitet 250 Mrd. Euro	166
9.1.4 Margen im Baufi-Geschäft steigen	167
9.1.5 Baufi-Laufzeit im Durchschnitt bei 11 Jahren	168
9.1.6 Besser Tilgen als Sparen	169
9.1.7 Hypothekenzinsen im Schnitt bei 4,0 %	171
9.1.8 Förderungen nicht entgehen lassen	172
9.2 Baupreise und Wohnkosten	175
9.2.1 Baureifes Land für 189,78 Euro pro m ²	175
9.2.2 Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien steigen um knapp 6 %	177
9.2.3 Ein Achtel durch Wohnkosten überlastet	180
9.2.4 Ein Viertel für Wohnkosten	182
9.2.5 Deutschland steckt im Baustau	183
9.2.6 Hypothekenzinsen historisch niedrig	184
9.2.7 Suffizientes Bauen hilft Kosten sparen	186
9.3 Bau- und Immobilienmarkt in Deutschland	188
9.3.1 Bau von 360.600 Wohnungen genehmigt	188
9.3.2 Pro Person 47 m ² Wohnfläche	189
9.3.3 Sparda-Studie: „Wohnen in Deutschland 2021“	190
9.3.4 Das Umland lockt mit niedrigen Preisen	195
9.4 Energieeffizient Bauen und Wohnen	197
9.4.1 Wie geht energieeffizientes Bauen?	197
9.4.2 Kredithöchstbetrag für Effizienzwohnhäuser steigt von 100.000 auf 120.000 Euro	201
9.4.3 Erneuerbare Energien heizen neue Wohngebäude	203
9.4.4 Sanierung spart Heizkosten	204
9.4.5 Große Unterschiede bei den CO ₂ -Emmissionen für die Heizung ..	206
9.4.6 Heizkosten nach Energieträger	208

9.4.7	Private Haushalte verschwenden Strom für 9 Mrd. Euro pro Jahr	210
9.4.8	Energiesparen im Mehrpersonenhaushalt	212
9.4.9	Mit Sanierungsmaßnahmen Energieverbrauch reduzieren	214
9.4.10	BSH-Tarif für energetische Sanierungen	217
9.5	Bausparkasse Schwäbisch Hall	219
9.5.1	Die Geschichte der Bausparkasse Schwäbisch Hall	219
9.5.2	Schwäbisch Hall ist die größte Bausparkasse	221
9.5.3	Schwäbisch Hall mehrfach ausgezeichnet	223
9.6	Die eigenen vier Wände genießen	225
9.6.1	Diese 7 Maßnahmen machen es Einbrechern schwerer	225
9.6.2	Zahl der Wohnungseinbrüche auf historischem Tief	228
9.6.3	Lüften – nicht nur in Schönwetterphasen	230
5.3	Bausparen	232
5.3.1	Bausparen für Auszubildende	232
5.3.2	Wohnungsbauprämie auf 70 Euro erhöht	235
5.3.3	Einkommensgrenzen für BSV-Förderung erhöht	237
15.1	Säulenübergreifend	238
15.1.1	Marktanteile Kundenkredite	239
15.1.3	Marktanteile Kredite an Privatkunden	240
15.1.5	Marktanteile Wohnungsbaukredite an Privatkunden	241
15.1.6	Marktanteile sonstige Kredite an Privatkunden	242
15.1.7	Marktanteile Kredite an Firmenkunden	243
15.1.8	Marktanteile Wohnungsbaukredite an Firmenkunden	244
15.1.15	Marktanteile Kredite an Firmenkunden: Baugewerbe	245
15.1.21	Marktanteile Kredite an Firmenkunden: Handwerk	246
15.1.22	Marktanteile Kredite an Sonstige Kunden	247
15.2.6	DZ HYP	248
15.2.10	Bausparkasse Schwäbisch Hall	249
15.2.13	Volksbanken Raiffeisenbanken in Zahlen	250
15.2.16	Genossenschaftsbanken steigern 2019 ihr Kreditgeschäft um 6 %	251
15.3.5	Landesbausparkassen	253
15.3.9	Berlin Hyp	254

Inhalt

2	Einleitung	259
9	Digitalisierung	260